

**"Herrschaftlicher Altbau mit Hauscharakter und Garten!"**



01-Garten Front

**Objektnummer: 1626\_26829**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1893
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 228,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,67
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



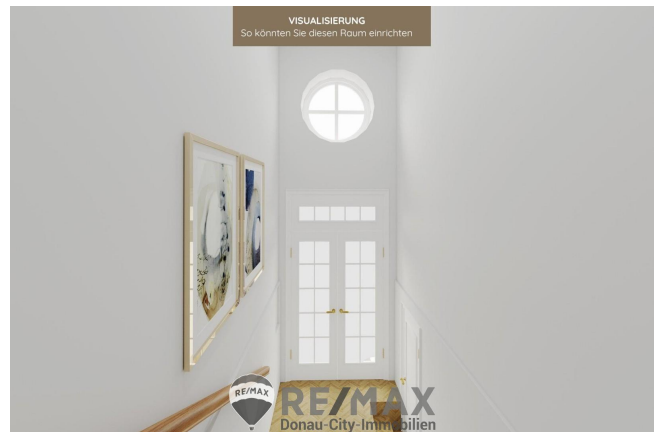
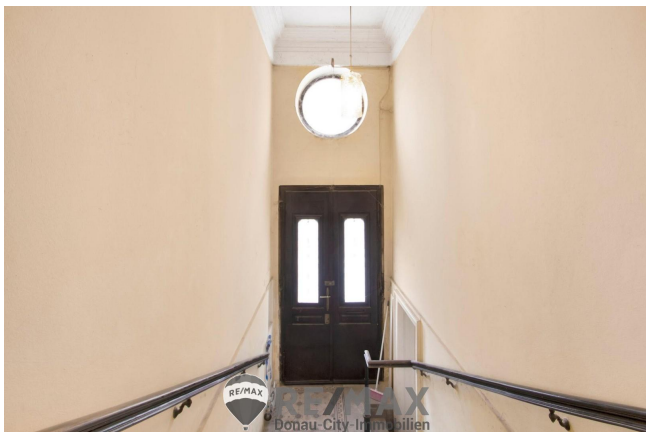
**Mag. Alexander Taubenkorb**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

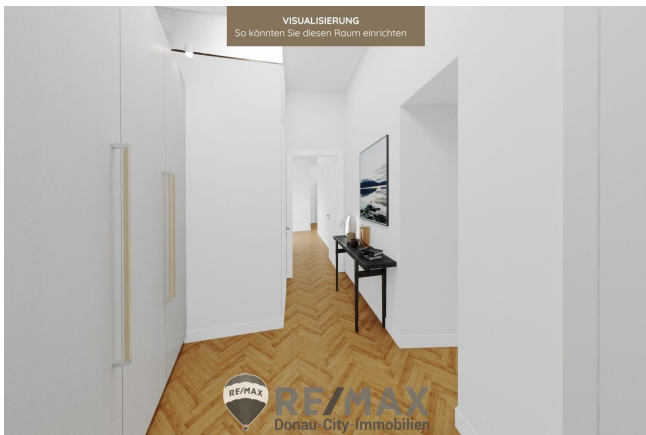
H +43 681 812 87 568

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





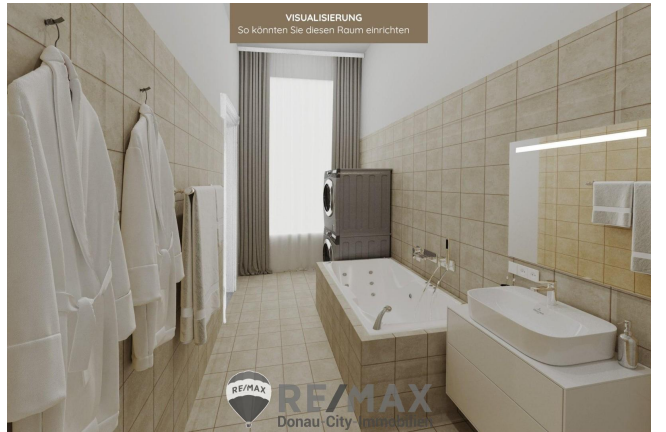




VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten



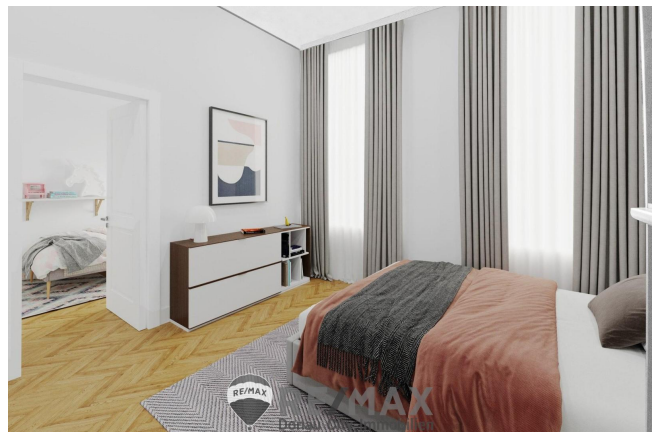
VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten



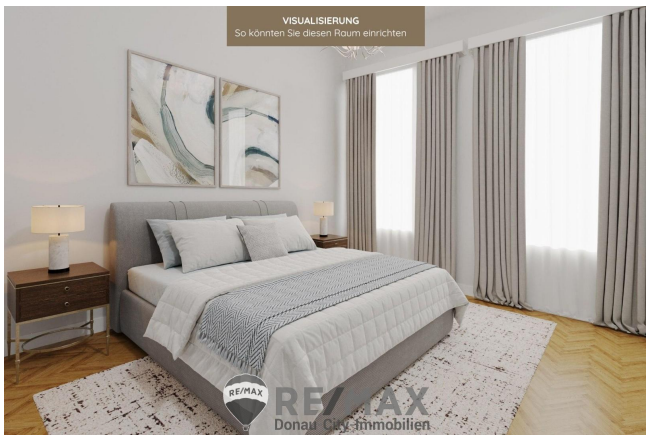




VISUALISIERUNG  
So könnten Sie diesen Raum einrichten



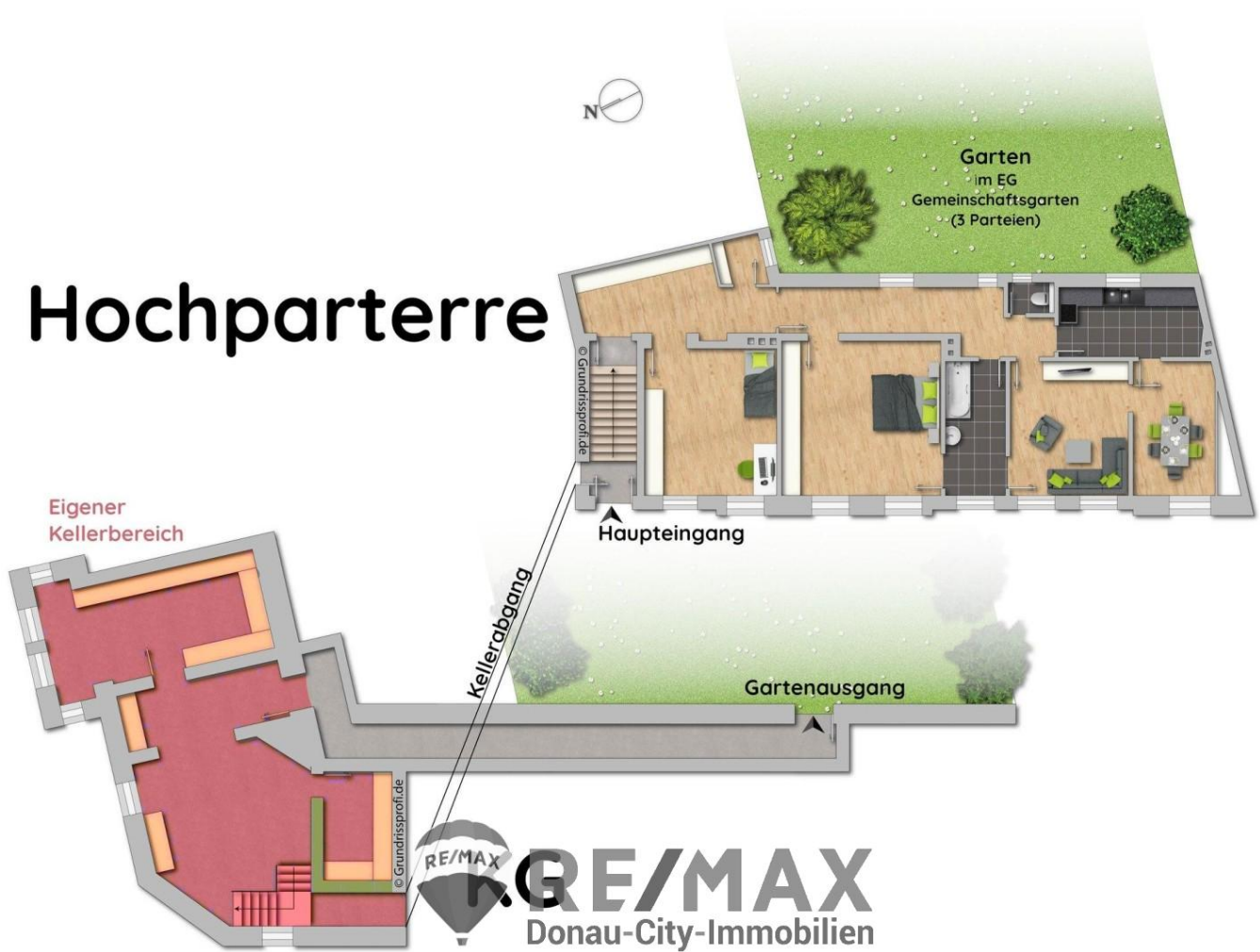








# Hochparterre



**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien  
GENERALI



## Objektbeschreibung

**"Herrschaftlicher Altbau mit Hauscharakter und Garten!" Quick facts:** - **Herrschaftlicher Altbau** mit historischem Flair in einer Top-Lage in Döbling (genaue Adresse, siehe unten) - **Hofseitiger Garten** für die 3 Parteien. - **Hauscharakter** - Leben wie in einem Haus, eigener, privater Hauseingang, Gartenzugang -- **Riesiger Keller** - mit ca 55m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar (Heizung vorhanden) - **Architekt Jakob Gartner** - erbaute viele äußerst repräsentative Gebäude für das großstädtische Bürgertum ua auch dieses Gründerzeithaus. - Liegt in einer Schutzzone, dh einer wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiet - **Aktuelle Vorschreibung** - 484,61€ / Monat inkl Heizkosten (Hauszentralheizung) - **Räume:** -3 große Zimmer (grundsätzlich teilbar) plus ein kleineres Zimmer, Vorzimmer, Bad, Küche, WC **Lage: Adresse:** [1190 Wien, Kreindlgasse 4A](#) - **Verkehrsanbindung:** - Ca. 8 Minuten Fußweg zu U4, U6 und S40 (Bahnhof Spittelau) - Busse und Straßenbahnen in ca. 5 Minuten Fußweg erreichbar: - Bus 35A (Spittelau - Salmannsdorf) - Bus 40A (Döblinger Friedhof - F.-Dahn-Straße) - Straßenbahn 37 (Schottentor - Hohe Warte) - Straßenbahn 38 (Schottentor - Grinzing) - **Bildung:** - Kindergarten, Volksschule und Schulen fußläufig erreichbar; diverse Universitäten öffentlich angebunden - **Nahversorgung:** - Supermärkte und Nahversorger in unmittelbarer Nähe - **Ruhige Lage** - trotz zentraler Anbindung **Ist alles an dieser Immobilie perfekt? Nein:** - Um darin nach heutigem Stand zu wohnen muss je nach Vorstellungen eine auch größere **Sanierung** durchgeführt werden (Fenster, Elektrik, Verputz, neue Therme, Fliesen, Malen, Boden schleifen, Küche, Überputz liegende Heizungsrohre verkleiden, etc.). Dies ist sehr individuell. Gerne kann vorab auch ein virtueller Rundgang übermittelt werden für eine bessere Ansicht. - Der **Zugang zum Garten** ist nicht direkt über die Wohnung, sondern nur über den Gemeinschaftskeller möglich. Für einen direkten Ausgang müssten die anderen 3 Parteien zustimmen. Das ist aber vorab unrealistisch. **Fragen Sie jetzt für Ihren persönlichen Besichtigungstermin an! Kaufpreis: € 699.000,-** - Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 228.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse He F

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 3.67

samtener

gieeffizien

z:

Klasse F

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: